

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **1. KESIMPULAN**

1. Kantor Pertanahan Kota Padang telah melakukan pemblokiran terhadap sertipikat hak milik yang telah dibebani Hak Tanggungan, dimana tidak sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.349 K/Pdt/1984 tanggal 31-5-1985 yang menyatakan barang-barang yang sudah dijadikan jaminan utang tidak dapat diblokir atau dikenakan sita. Kantor Pertanahan Kota Padang lebih selektif dalam melakukan pengkajian dan analisa terhadap permohonan pemblokiran yang diajukan dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Menjawab rumusan permasalahan pertama yaitu proses pemblokiran sertipikat hak atas tanah berupa hak milik yang dibebani Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Padang didapatkan hasil bahwa proses penerimaan permohonan dan pemeriksaan pengkajian sebagai tindak lanjut analisa persyaratan permohonan pencatatan blokir yang diajukan ke Kantor Pertanahan Kota Padang, setelah dinyatakan lengkap atau tidak sebagai bukti diterima atau ditolak membutuhkan jangka waktu melebihi jangka waktu yang ditetapkan sesuai Pasal 9 Permen ATR/ BPN No.13 Tahun 2017 yang seharusnya paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak surat permohonan diterima lengkap. Kenyataannya  $\pm$  1 Tahun 2 bulan (permohonan blokir diajukan tanggal 6 April 2018 dan pemberitahuan permohonan dapat diblokir dari

Kantor Pertanahan 25 juni 2019).

2. Selama sertipikat Hak Milik terbebani Hak Tanggungan dilakukan pemblokiran di Kantor Pertanahan Kota Padang, sertipikat tersebut ditetapkan sebagai status quo yaitu keadaan tetap sebagaimana keadaan sekarang. Artinya terhadap sertipikat tersebut kekuatan hukumnya tetap sah, tetap merupakan alat bukti yang terkuat akan tetapi tidak bisa dilakukan perbuatan hukum atau peristiwa hukum Kasus sertipikat yang telah dibebani Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Padang yang dilakukan pencatatan blokir ini, dengan debitur cidera janji (wanprestasi), maka kreditor pemegang hak tanggungan seharusnya berhak menjual tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut melalui pelelangan umum, tapi pelelangan umum ini tidak dilakukan. Diperkuat dengan Pasal 21 UUHT menjelaskan bahwa kedudukan istimewa kreditor pemegang Hak Tanggungan tetap dijamin hukum, dalam hal debitur terkena pailit, artinya objek jaminannya tidak dimasukkan ke dalam boedel pailit. Hal ini tegas disebutkan dalam Pasal 21 UUHT yang menyatakan bahwa Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hal yang dipindahkannya menurut ketentuan Undang-Undang. ketentuan ini lebih memantapkan kedudukan diutamakan pemegang hak tanggungan dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi hak tanggungan terhadap objek hak tanggungan.

3. Proses pencabutan blokir terhadap sertipikat Hak Milik yang terbebani Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Padang jangka waktunya tidak sesuai dengan Pasal 13 ayat (1) dan (2) Permen ATR/ Kepala BPN No.13 tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita yaitu jangka waktunya melebihi 30 (tiga puluh hari sejak tanggal pencatatan blokir. dan tidak diperpanjang karena tidak dalam proses pengadilan

## **2. SARAN**

### **1. Kementerian Agraria**

Untuk memudahkan persepsi di lapangan terkait penerapan Permen ATR/Kepala BPN No.13 Tahun 2017 diperlukan Petunjuk Teknis (juknis) lebih lanjut untuk mencegah tidak adanya penafsiran multi faktor terkait dengan jangka waktu pencatatan pemblokiran. Contoh adanya permasalahan yaitu terkait dengan kendala dengan jangka waktu blokir terhadap sertipikat yang diajukan permohonan pencatatan blokir dengan hubungan hukum pada Pasal 5 ayat (2) point (c) Permen ATR/ Kepala BPN No.13 Tahun 2017 tentang ahli waris atau kepemilikan harta bersama dalam perkawinan yang dalam kenyataan jangka waktunya melebihi aturan menunggu penyelesaian hak kepemilikannya.

### **2. Kantor Pertanahan Kota Padang**

- a) Terhadap sertipikat, boleh di blokir di BPN, kecuali sertipikat yang terikat Hak Tanggungan. Karena dapat menghilangkan keistimewaan kreditur pemegang Hak Tanggungan. Jadi sertipikat hak tanggungan tidak boleh di blokir di Kantor Pertanahan Kota

Padang.

- b) Berdasarkan informasi yang diperoleh dari wawancara dengan petugas Kantor Pertanahan Kota Padang dijelaskan bahwa kinerja Kantor Pertanahan Kota Padang yang terlalu lamban salah satunya disebabkan karena sifat kehati-hatian dan kurangnya tenaga administrasi, maka disarankan menunjuk tenaga khusus administrasi yang bertanggung jawab tentang pencatatan permohonan dan penghapusan blokir serta membuat format ceklis analisa yang berguna menilai kemajuan proses permohonan dan ketepatan waktu terkait berkas permohonan pencatatan dan penghapusan blokir yang diajukan.
- c) Agar Kantor Pertanahan Kota Padang lebih selektif dalam meningkatkan sikap kehati-hatian dalam bekerja, maka format baku permohonan blokir yang sudah digunakan agar diperbaiki redaksionalnya yaitu Pasal 6 Permen ATR /Kepala BPN No.13 Tahun 2017 tentang persyaratan dan Pasal 13 tentang jangka waktu hapusnya catatan blokir.
- d) Dalam format baku tersebut tambahkan juga apakah sertipikat tanah yang dimohonkan blokir merupakan sertipikat yang terikat hak tanggungan atau tidak. Hal ini membantu kendala permohonan pemblokiran dalam melanjutkan ke proses pengkajian dan analisa akan terdeteksi lebih awal saat permohonan diajukan sehingga jangka waktu proses pengkajian dan pencatatan blokir sesuai Pasal

9 ayat (2) yang menjelaskan proses sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak surat permohonan diterima lengkap bisa terealisasi tepat waktu.

**3. Masyarakat**

Perlunya sosialisasi dan pemberian informasi dalam bentuk format tertulis kepada masyarakat tentang aturan permohonan pencatatan dan penghapusan blokir.

